



## PLAUDREN : maison de 5 pièces (140 m<sup>2</sup>) à vendre

PLAUDREN 56420

**221 000 € \***

\* 221 000 € honoraires inclus

210 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.24% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET ELVEN**

3 Place Le Franc

56250 ELVEN

**02 97 53 03 03**

## PLAUDREN : maison de 5 pièces (140 m<sup>2</sup>) à vendre

MAISON 5 PIÈCES AU BOURG.

Venez découvrir cette charmante maison en pierre au coeur du bourg de PLAUDREN, l'une des premières maisons qui à marquée l'histoire de la commune.

Cette maison de 140 m<sup>2</sup> habitable, sur son terrain entièrement fermé d'environ 285m<sup>2</sup> est exposée plein sud.

(Agrandissement réalisé en 2010). Elle détient son propre garage et cave.

En RDC un séjour-salon et sa cuisine équipée aménagée d'environ 45m<sup>2</sup>, wc, buanderie, chambre avec sa salle de douche et wc, 1 point d'eau supplémentaire, placards.

A l'étage, avec double escalier 3 grandes chambres (entre 11 et 21m<sup>2</sup>) une salle d'eau et wc. Au 2ème un grenier aménageable de 27m<sup>2</sup> habitable environ.

L'extérieur, joliment aménagé détient sa terrasse et son jardin.

L'Accès à la maison se fait coté rue au bourg ou coté jardin par son portillon.

Après avoir mis à votre goût, vous profiterez d'une magnifique maison très lumineuse, et cela à seulement 20 min de VANNES!

N'hésitez pas à contacter nos agences et prendre RDV pour votre visite.

Une négociation sur ce bien est possible.

Cette maison se situe à moins d'une minute des commerces (Bar, superette, pharmacie, boulangerie, pizzeria, salons de coiffure-institut) .

Il y a l'École Primaire Privée Saint Bily et l'École Primaire Publique le Sac de Billes à moins de 3 minutes à pied. La nationale N166 est accessible à 10 km. Vous trouverez une bibliothèque , les étangs, le city, les différentes associations à quelques minutes à peine.

Énergie, consommation ou émissions de gaz à effet de serre, voilà des facteurs importants à avoir en tête lorsque l'on a le projet d'acheter. La classe énergétique est notée E pour une consommation énergétique annuelle de 281 kWh/m<sup>2</sup>. Quant à la classe climatique, cette dernière est notée B, ce qui implique un taux faible d'émissions de gaz à effet de serre (9 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 2 310 € et 3 190 € en 2021.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Contactez votre agence immobilière Guy Hoquet ELVEN pour obtenir de plus amples renseignements sur ce bien à vendre à PLAUDREN.

140 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	2 sde
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Distance Commerces	0.1 km
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1600
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Equipée

Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Conduit existant
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2023-10-25 05:15:10
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	281 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2310€ et 3190€ au 01/01/2021

---

Photos du bien



